

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 122/2022 R.G.Es.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Palagano

RELAZIONE DI STIMA

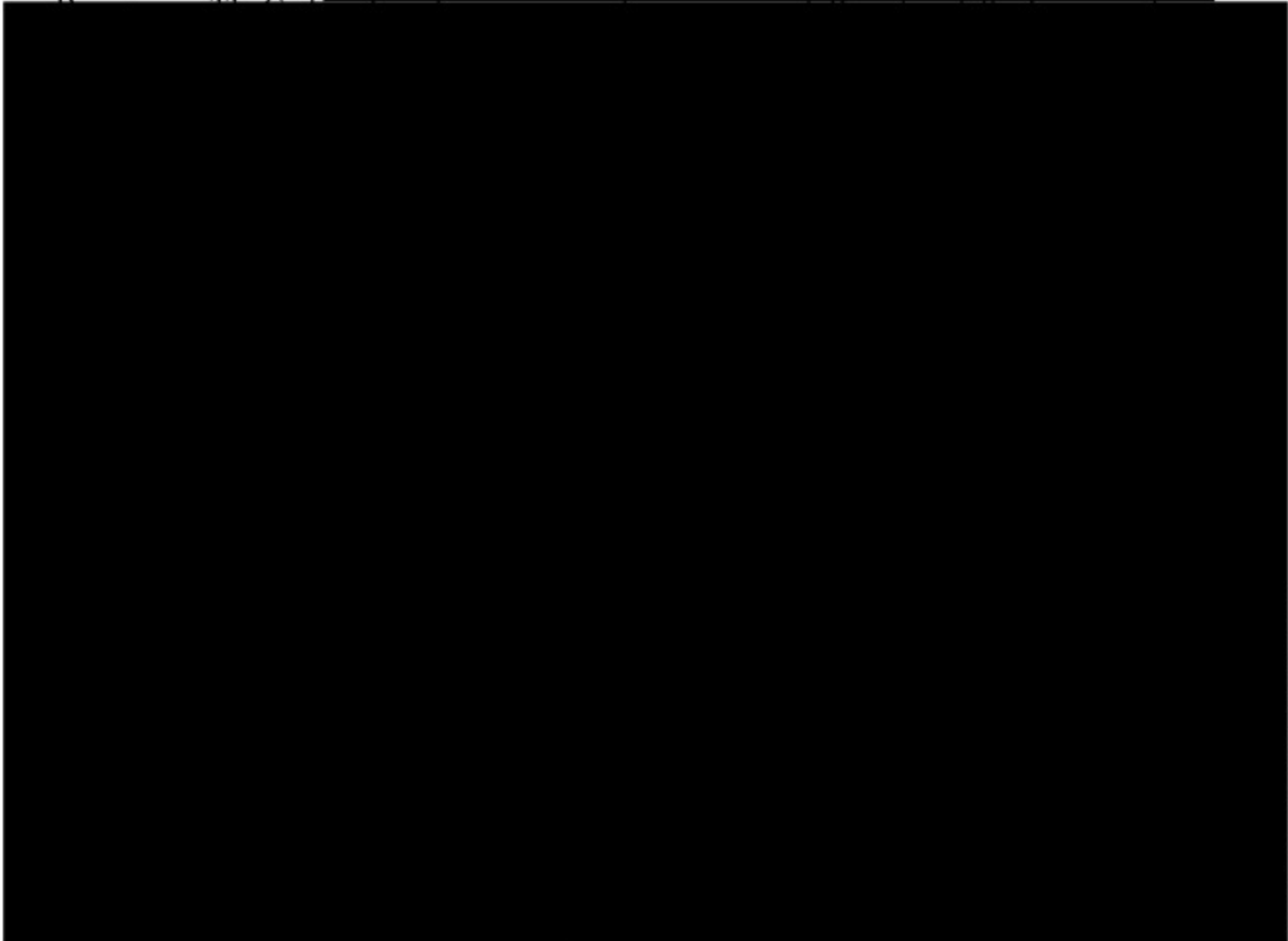
Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla procedura esecutiva n. 122/2022 promossa 

D. n. 22/2022



Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, secondo le informazioni riportate nella nota di trascrizione del 01/04/2022, Registro Generale n. 8027 e Registro Particolare n. 6358, è costituito dalla piena proprietà di tre immobili ubicati in agro di San Severo (FG) con i seguenti identificativi catastali:





Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di San Severo

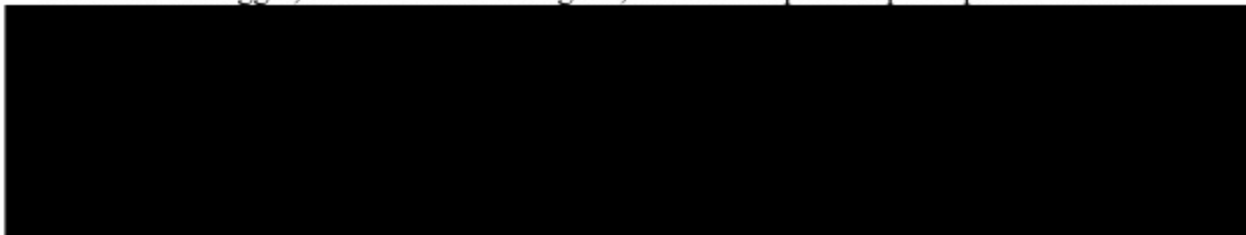
N.	Foglio	Partic.	Qualità- Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	110	471	ENTE URBANO	03.06.10	-	-

Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo

N.	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. (vani)	Super. Catas.	Rendita (€)
2	110	471	1	2	D/1				1.710,00
3	110	471	2	2	A/4	2	4,5	84 m ²	227,76

Trattasi di un parco fotovoltaico e delle annesse infrastrutture, ossia le cabine elettriche, nonché di un'abitazione di tipo popolare destinata al custode dell'impianto.

Con proprio decreto del 24/01/2023 l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, nominava quale Esperto per la stima dei



Nell'udienza del 12/09/2023 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito, ricevendo come termine di consegna il 12/12/2023, termine non rispettato di pochi giorni, in quanto solo il 05/12/2023 il Comune di San Severo, dopo reiterati solleciti ha riscontrato una mia tempestiva istanza di accesso agli atti inoltrata fin dal 18/09/2023, richiamata nella missiva del Comune allegata in risposta al quesito 11), cui rimando, nella quale l'Ente ha fornito alcune informazioni certamente utili, comunicando, tuttavia - dopo diversi rinvii ed aggiornamenti seguiti ad altrettanti solleciti - di non disporre di alcuna documentazione cartacea relativa al fascicolo degli immobili pignorati.





Tale circostanza ha comportato un mio accesso urgente in presenza in data **07/12/2023** presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, per acquisire alcune informazioni tecniche necessarie, con particolare riguardo all'immobile in foglio 110 particella 471 subalterno 2, informazioni con le quali ho potuto concludere la perizia.

Di seguito i quesiti ricevuti.

QUESITI: *Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;



- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*





manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di





diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10)-alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*



d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la





possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Comune di San Severo (FG) – Sportello Unico per l'Edilizia

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo (FG) è stata richiesto accesso agli atti, a mezzo pec e successivi incontri di approfondimento, per visionare ed eventualmente acquisire la documentazione tecnica disponibile relativa agli immobili pignorati. E' stato inoltre richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno in foglio 110 particella 471.

Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia

Tramite accesso allo Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia ho acquisito ortofoto da sovrapporre all'estratto del foglio di mappa delle particelle catastali interessate, per confermare l'esatta ubicazione degli immobili pignorati.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia

Presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale competente dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto specifica attestazione circa l'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato a qualunque titolo registrati precedentemente alla data di pignoramento e riferiti agli immobili in procedura.

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali ho richiesto ed acquisito per via telematica, estratto di mappa, visure storiche di dettaglio e planimetrie degli immobili pignorati. Stante la necessità, inoltre, di effettuare alcune verifiche catastali riguardanti l'immobile adibito ad alloggio del custode, a seguito di apposito accesso e successivo appuntamento in presenza presso gli uffici di Foggia, ho quindi acquisito copia della documentazione relativa a frazionamenti ed accatastamenti relativi agli immobili in procedura.



Agenzia delle Entrate – Uff. prov.le di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ho acquisito per via telematica ispezione ipotecaria all'attualità per la verifica dell'esistenza di eventuali ulteriori pignoramenti trascritti e riguardanti gli immobili pignorati.

Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Foggia

A seguito di specifico accesso in presenza presso la Camera di Commercio di Foggia, ho acquisito copia dell'ultimo bilancio depositato [REDACTED]

Gestore dei Servizi Energetici S.p.a. (GESE) - Roma

Stante la scarsa collaborazione [REDACTED] nel fornire documentazione tecnica ed amministrativa riguardante il parco fotovoltaico (v. paragrafo successivo), ovvero la mancanza di documentazione cartacea presso gli uffici tecnici comunali, ho richiesto ed acquisito altre informazioni necessarie con specifico accesso presso il GSE.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito di regolare convocazione delle parti trasmessa a mezzo pec il 19/09/2023, fissavo sopralluogo per il giorno di mercoledì 27/09/2023 alle ore 12 presso i beni pignorati in agro di San Severo. Causa condizioni meteo avverse nei giorni immediatamente precedenti la data prefissata per il sopralluogo - che ricordo riguardava un parco fotovoltaico e le relative infrastrutture elettriche – ho fissato l'inizio delle operazioni peritali in pieno campo, sempre con regolare comunicazione alle parti, per il giorno di martedì 03/10/2023 alle ore 15.

Nel giorno ed all'ora prefissati, giunto sul posto, incontravo il Consulente Tecnico di [REDACTED]

Nella circostanza i presenti mi hanno dichiarato di non aver mandato per consentirmi rilievi più approfonditi, e non solo per motivi di sicurezza, ovvero per consegnarmi alcuna documentazione tecnica relativa al parco fotovoltaico, peraltro da me richiesta.



In definitiva mi sé stato consentito l'accesso alla sola porzione di terreno antistante il parco fotovoltaico ed all'abitazione del custode, questa ultima in vero oggetto di sopralluogo completo, mentre per le cabine elettriche ho potuto effettuare fotografie e rilievi solo dall'esterno, ovvero fotografie da lontano per l'impianto fotovoltaico vero e proprio (*Allegato 1*).

doverosa completezza di informazione (*Allegato 1*) -, nella quale, in buona sostanza, mi comunicava che “*soltanto l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di San Severo al Foglio 110, particella 471, può essere oggetto di valutazione*”; ossia quella accatastata all'Ente Urbano, senza rendita; tra i documenti inviati, vi era anche una dichiarazione redatta il giorno precedente

Notaio in Roma, il quale, tra l'altro, comunicava che

non ha acquistato alcun diritto di proprietà relativamente all'impianto fotovoltaico ed all'abitazione adibita ad alloggio del custode come citate nel predetto atto, in quanto di proprietà di terzi e non cedibili

Le due comunicazioni, in estrema sintesi, spiegavano in maniera formale il diniego precedentemente ricevuto in sede di sopralluogo circa la possibilità di periziare l'impianto fotovoltaico e di acquisirne la relativa documentazione tecnico-amministrativa.

Ho ritenuto a quel punto di procedere comunque nelle operazioni peritali, ricercando altrove e come possibile le informazioni necessarie, restando coerente all'unità negoziale ed ai relativi immobili descritti nella nota di trascrizione, in ossequio peraltro al verbale di giuramento che impegna l'Esperto a non sospendere per alcuna ragione le operazioni peritali, tanto meno su richiesta delle parti, salvo diversa ed espressa indicazione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la mia decisione di stimare i diversi immobili presenti ed insistenti sull'appezzamento di terreno in foglio 110 particella 471, quali beni accessori del fondo medesimo.



RISPOSTE AI QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione disponibile soddisfa i dettami dell'art. 567 comma 2, c.p.c..

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

La certificazione notarile in atti redatta dal [REDACTED]

[REDACTED] è relativa alla piena proprietà dei seguenti immobili:

- Terreno sito in San Severo (FG), di ha 03 are 6 ca 10, distinto in catasto con foglio 110 particella 471.
- Opificio (D1) sito in San Severo (FG) Strada Statale 16 Per Foggia N. 654, distinto in catasto con foglio 110 particella 471 subalterno 1.
- Abitazione di tipo popolare (A4) sita in San Severo (FG) Strada Statale 16 Per Foggia N. 654, di mq. 84, distinta in catasto al foglio 110 particella 471 subalterno 2.

Il terreno in San Severo identificato in catasto al foglio 110 particella 471, l'opificio (D1) identificato in catasto al foglio 110 particella 471 subalterno 1 e l'alloggio (A4) di cui al foglio 110 particella 471 subalterno 2, sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, gravata dal diritto di superficie per anni 15 (quindici) decorrenti dal 13 dicembre 2007 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] giusta atto di compravendita del 15/02/2017 in notar [REDACTED] di Roma,



Rep. n. 19663/9605, trascritto il 23/02/2017 ai nn. 4043/2991, da potere della [REDACTED]

società a responsabilità limitata, con sede in Roma, Codice Fiscale [REDACTED]

Per maggiore precisione si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

[REDACTED] ha venduto alla società' [REDACTED]

[REDACTED] che ha accettato ed acquistato, la proprietà della porzione di area gravata dal diritto di superficie per anni 15 (quindici) decorrenti dal 13 dicembre 2007 a favore della [REDACTED] costituito con atto autentico nelle firme dal notaio [REDACTED] di Roma in data 13 dicembre 2007 rep. n. 81232 registrato a Roma l il 21 dicembre 2007 al n. 47583 serie 1/t, della superficie di mq 30610 (trentamilaseicentodieci), sita nel Comune di San Severo (Foggia), Strada Statale n. 16 Adriatica km 654,300, confinante con particelle 154, 386, 468 del foglio 110, salvo altri. Detta area risulta attualmente identificata nel catasto terreni del Comune di San Severo, come segue: - foglio 110, particella 471, ente urbano, ha 03.06.10, senza reddito. Su porzione di detta area insistono le seguenti unità immobiliari edificate in forza del citato diritto di superficie e quindi in proprietà superficiaria, consistenti in un impianto fotovoltaico e una abitazione adibita ad alloggio del custode, e precisamente: - una unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di San Severo, al foglio 110, particella 471 sub 1, Strada Statale 16 per Foggia n. 654, piano t, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita euro 1.042,00 (impianto fotovoltaico); una unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di San Severo, al foglio 110, particella 471 sub 2, Strada Statale 16 per Foggia n. 654, piano t, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 84, rendita euro 227,76 (alloggio del custode).

N.B. L'atto di compravendita sopra citato è stato rettificato con rogito trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 04.05.2021 ai nn. 10090/8058, in quanto per errore nella nota di trascrizione erano stati omessi i riferimenti alle porzioni immobiliari censite al foglio 110 p.le 471 subalterno 1 e 471 subalterno 2.



[REDACTED]

Alla dante causa [REDACTED] detti immobili - Terreno foglio 110 plla 471, Fabb.to industriale (D7) di cui al foglio 110 plla 471 sub.1 e l'abitazione (A4) di cui al foglio 110 plla 471 sub.1 - erano pervenuti giusta atto di conferimento in società del 05/12/2012 in [REDACTED] di Roma, Rep. n. 86162/20817, trascritto il 10/12/2012 ai nn. 23531/18206, da potere della società [REDACTED]

Detta formalità risulta annotata a margine in data 21/07/2014 ai nn.13696/1472 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale ed in data 13/08/2019 ai nn.18390/1856 di inefficacia parziale ex art.2901 C.C. [REDACTED]

Alla predetta società [REDACTED]

[REDACTED] il terreno in oggetto nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale era pervenuto per averlo acquistato giusta i seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 17/11/1978 in notar [REDACTED] San Severo (FG), trascritto il 06/12/1978 ai nn. 17101/73569, da potere de [REDACTED]

- Atto di compravendita del 01/07/1982 in [REDACTED]
[REDACTED], Rep n. 237/109, trascritto il 15/07/1982 ai nn. 11494/138908, da potere dei signori: [REDACTED]

[REDACTED]

- Atto di compravendita del 11/11/1982 in notar [REDACTED] di San Giovanni [REDACTED] rep. n. 416/188, trascritto il 18.11.1982 ai nn. 17347/144171, da potere [REDACTED]





1)– ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile;

La documentazione in fascicolo evidenzia la totale corrispondenza dei dati catastali dell’immobile con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Un’ispezione ipotecaria all’attualità (*Allegato 2*), non ha evidenziato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il quesito non riguarda la presente procedura.

2) all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

I tre immobili pignorati sono ubicati in agro di San Severo (FG) e sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali (*Allegato 3*):

Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di San Severo

N.	Foglio	Partic.	Qualità- Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	110	471	ENTE URBANO	03.06.10	-	-

Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo

N.	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. (vani)	Super. Catas.	Rendita (€)
2	110	471	1	2	D/1				1.710,00
3	110	471	2	2	A/4	2	4,5	84 m ²	227,76



I tre beni pignorati, inoltre, costituiscono di fatto un unico compendio immobiliare in agro di San Severo confinante con strada vicinale e, procedendo in senso orario, con: foglio 110 particella 154 [REDACTED] l
[REDACTED] proprietario per 1000/1000; foglio 110 particella 386 [REDACTED]
[REDACTED] foglio 110 particella 468 (Ente Urbano).

2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e \corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

L'esame comparato dell'estratto del foglio di mappa e dell'ortofoto, opportunamente sovrapposti, ha confermato l'esatta localizzazione dei tre immobili in agro di San Severo, foglio 110 particelle 471 e particella 471 subalterni 1 e 2 (*Allegato 4*).

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Il compendio immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è ubicato in agro di San Severo al foglio 110 particella 471, particella 471 subalterno 1 e particella 471 subalterno 2: esso è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 16 nel tratto da San Severo (FG) a Foggia; al km 654,300 circa, occorre svoltare a destra e percorrere per circa 500 metri una strada interpodereale fino ad incontrare sul lato destro, secondo il senso di percorrenza, la recinzione esterna ed il cancello di ingresso.





Il compendio immobiliare si trova in Località Ratino, in un'area a spiccata vocazione agricola ed è ubicato nelle aree retrostanti e comunque nei pressi del noto stabilimento [REDACTED] opificio che nella seconda metà del secolo scorso si affermò per la costruzione di opere di ingegneria civile ed industriale, sia pubbliche che private, con una forte specializzazione nel settore dei grandi adduttori e più in generale delle opere idrauliche. Trattasi di un parco fotovoltaico con annesse cabine elettriche in particella 471 subalterno 1, e da una abitazione popolare di tipologia A/4 destinata all'alloggio del custode in particella 471 subalterno 2, subalterni entrambi gravanti sulla particella di terreno 471.

Il compendio immobiliare con le sue diverse infrastrutture si sviluppa su una superficie catastalmente estesa ha 3.06.10, suddivisa tra parco fotovoltaico vero e proprio, che al lordo occupa circa 2,3 ettari, ed una restante porzione di terreno prossima al cancello di accesso adibita a piazzale di servizio e manovra, ospitante anche le cabine elettriche e l'alloggio del custode.

Il parco fotovoltaico oggetto di stima è delimitato da una recinzione metallica che lo separa dal piazzale di servizio testè citato, mentre l'intero compendio immobiliare è delimitato da una recinzione in lastre di calcestruzzo prefabbricato; lungo il perimetro interno sono presenti, opportunamente distanziati, pali che ospitano l'illuminazione e l'impianto di videosorveglianza.

L'impianto fotovoltaico, entrato in esercizio il 16/11/2007, è denominato [REDACTED], Point of Delivery, ossia punto di fornitura) ed è ascrivibile alla categoria dei parchi solari cosiddetti di prima generazione, con pannelli fissi in silicio policristallino secondo una configurazione a file multiple che ottimizza la geometria del terreno e gli spazi. Nella fattispecie trattasi di un parco fotovoltaico esposto a Sud, con pannelli disposti in 26 file parallele ed orientati a 30° rispetto al suolo. I pannelli sono allestiti su strutture metalliche ancorate al terreno a mezzo plindi in cemento armato corrispondenti gli appoggi verticali, e non su platea continua, mentre le canalizzazioni sono state realizzate con tubazioni in PVC interrate.



L'intera superficie si presenta pianeggiante e ben compattata, con presenza di stabilizzato che agevola anche il controllo della vegetazione spontanea. Nel dettaglio, il campo fotovoltaico è costituito da complessivi 4.950 moduli, di cui 3984 del tipo Kyocera KC200GHT-2 e 966 moduli del tipo Solarday PX60 per una potenza nominale complessiva di 999,660 kW.

Articolato in due sezioni, il parco fotovoltaico è connesso a due cabine elettriche (con dimensioni di m 2,45 x 6,65 ed altezza di m 2,40 circa) ospitante ciascuna 5 convertitori statici di corrente con potenza nominale di 100kW del tipo SMA Technologie AG modello SC100.

Le due cabine, distanziate sul piazzale di servizio, sono ubicate a ridosso del perimetro interno per non interferire con il transito e le manovre dei mezzi.

L'impianto è quindi connesso alla rete elettrica di media tensione a mezzo cabina di trasformazione, come le precedenti realizzata in calcestruzzo prefabbricato su base in cemento armato, con dimensioni di m 2,40 x 8,30 ed altezza di m 2,60 circa.

La cabina per la connessione alla rete elettrica di media tensione, in particolare, è suddivisa in tre vani di cui uno di esclusivo accesso ed utilizzo da parte del gestore della rete elettrica nazionale ed è compresa tra la recinzione esterna ed il cancello di ingresso al compendio immobiliare (*Allegato 5, Foto 1-2-3-4-5-6*).

L'alloggio del custode, realizzato in muratura e su un livello fuori terra, ha una superficie lorda in pianta di circa 82 mq ed un'altezza interna di circa tre metri, con accesso rialzato che introduce ad un corridoio di superficie utile pari a circa 6,5 mq, al centro tra zona giorno e zona notte. Sul lato destro è presente un soggiorno derivante dall'unificazione di due vani precedentemente distinti, per una superficie utile complessiva pari a circa 23 mq; dal soggiorno, con due finestre, si accede ad un piccolo cucinino di circa 3,9 mq, anch'esso con finestra.

Su lato sinistro del corridoio, separata dallo stesso da un muro di spina di circa 40 cm di spessore, sono presenti, in successione, una cameretta con superficie utile di circa 11,50 mq ed una camera da letto con superficie utile di circa 16 mq.



In fondo al corridoio, al centro, vi è l'ingresso ad un bagno di circa 4 mq - confinante a destra e sinistra rispettivamente con cucinino e camera da letto- dotato di vasca, lavabo, tazza, bidet, lavatrice, boiler elettrico (*Allegato 5, Foto 7-8-9-10-11-12*).

L'alloggio del custode, oggetto di diversi accatastamenti, presenta invece modifiche nella ripartizione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria in atti, con l'unificazione di due vani, precedentemente classificati come cucina e tinello, in un unico ambiente adibito a soggiorno e la conseguente eliminazione di una porta interna, oltre alla trasformazione dell'originario ripostiglio nell'attuale cucinino (*Allegato 5*).

Gli infissi esterni dei diversi ambienti sono in alluminio con vetro singolo, scuri interni e inferriate anti-intrusione sulle finestre, mentre le porte interne delle due camere e del bagno sono in alluminio.

I pavimenti sono in ceramica come pure i rivestimenti del bagno e quelli a mezza altezza del cucinino.

Sono presenti climatizzatori obsoleti, stufe e ventilatori al soffitto alimentati a corrente.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. L'area esterna, adibita a deposito di masserizie, ospita anche una tettoia in metallo ed alcune recinzioni precarie.

Il parco fotovoltaico e le infrastrutture elettriche evidenziano un buono stato manutentivo, mentre l'alloggio del custode necessita di importanti lavori di ristrutturazione e ripristino, stante la diffusa presenza di umidità sulle pareti e di parti ammalorate che determinano anche condizioni di insalubrità.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;



4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

per il parco fotovoltaico denominato
ubicato in agro di San Severo al foglio
110 particella 471 subalterno 1, con potenza nominale di 999,66 kWh – beneficia di
una tariffa incentivante pari a 0,4850 €/kWh.

Ai sensi del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/07/2005 e del
06/02/2006, nonché delle Delibere dell'allora Autorità per l'Energia Elettrica e il
Gas (AEEG), ovvero a seguito di apposita convenzione sottoscritta con il Gestore dei
Servizi Elettrici (G.S.E. S.p.a.). La convenzione è la n. G04C00844606, sottoscritta il
22/05/2008, con decorrenza dal 16/11/2007 e scadenza il 15/11/2027, periodo durante il
quale la tariffa incentivante riconosciuta è pari a 0,4850 €/kWh.

Per completezza di informazione, evidenzio che la convenzione sopra descritta è stata
originariamente sottoscritta con il G.S.E. quindi interessata nel
tempo da due cambi di titolarità: 1) cambio di titolarità richiesto in
favore di in data 08/04/2013; 2) cambio di titolarità richiesto
in favore di in data 07/03/2017 e accettata dal
G.S.E. in data 09/11/2017 con protocollo GSEWEB/P2017019725.

inoltre, è titolare anche di una convenzione per il
ritiro dedicato, la n. di durata annuale e con tacito innovo, originariamente
sottoscritta anch'essa

Tanto premesso, per la stima del compendio immobiliare in procedura ritengo non
applicabile qualsivoglia metodo basato sul confronto, mentre risulta più adeguato ed
opportuno un approccio di tipo finanziario che tiene conto della tipologia di impianto
fotovoltaico, della sua performance produttiva, del valore unitario dell'incentivo e degli
anni restanti per beneficiare dello stesso, di un normale *décalage* del rendimento negli
anni a venire.



Faccio notare, inoltre, che al raggiungimento dei 20 anni della vita dell'impianto – assumendo una vita media produttiva pari ad anni 30 -, con il cessare della tariffa incentivante, nei restanti 10 anni produttivi del parco fotovoltaico la sua redditività sarà legata esclusivamente al valore dell'energia elettrica prodotta/ceduta, per il quale non è certo possibile effettuare una previsione di prezzo, sia al ribasso che al rialzo, stante la nota ed accentuata variabilità dei prezzi di mercato dovuta alla turbolenza degli scenari economici internazionali, acuita peraltro dai conflitti bellici in atto.

Il parco fotovoltaico in questione, all'attualità giunto al 16° anno di vita, non presenta evidenti segni di vetustà, risultando performante ancora in modo soddisfacente, con un numero di ore equivalenti, ossia il numero di ore annue durante le quali un impianto genera elettricità alla massima potenza nominale, superiore a 1.300.

Nella fattispecie ritengo quindi opportuno applicare la formula:

$$V_{pf} = V_t + \sum_{m=1}^n R_p \times 1/q^i$$

laddove: V_{pf} è il valore del parco fotovoltaico, V_t è il valore del terreno, $\sum_m^n R_p$ è la somma dei redditi percepibili, $1/q^i$ è il coefficiente di attualizzazione, elevato agli anni di vita utile residua dell'impianto ($n-m$). Per quanto concerne il valore del terreno ho ritenuto opportuno indicare il valore che la stessa [redacted] l. ha riportato a bilancio, ossia € 60.000,00, mentre per la somma dei redditi netti percepibili ($\sum_m^n R_p$) ho preso a riferimento il valore complessivo indicato nell'ultima relazione di bilancio (€ 733.500,00) per i primi 4 anni, durante i quali vi sarà ancora il riconoscimento della tariffa incentivante, ovvero quello della sola vendita dell'energia elettrica per i restanti 10 anni (€ 98.725,00), al netto delle perdite di rendimento che interverranno. Per tutti i 14 anni residui di vita produttiva dell'impianto, inoltre, ho stimato una riduzione costante del rendimento pari all'1% annuo, nonché un'incidenza annuale di € 70.000,00 per costi di esercizio (manutenzione ordinaria e straordinaria, vigilanza, oneri amministrativi e assicurativi, ecc.) per 13 anni su 14.



Per l'ultimo anno, infine, ho stimato un costo di € 300.000,00 per oneri di smantellamento e smaltimento dell'impianto, nonché di bonifica e ripristino dei terreni interessati.

Dall'applicazione dei valori sopra indicati deriva un valore di redditi percepibili, attualizzati al 5,4608 % (tasso di interesse medio applicato ai prestiti per piccole e medie imprese; fonte: data base statistico Banca d'Italia al 31/10/2023), pari a € 2.279.612,43, che unitamente al valore del terreno, sommano 2.339.612,43.

Stima dei redditi netti percepibili (valori in €)

Anno	Valori della produzione	Riduzione annua	Costi di esercizio	Redditi percepibili	Coefficiente di attualizzazione	Valore attualizzato
0						
1	763.500,00	7.635,00	70.000,00	685.865,00	0,94222	646.152,56
2	776.165,00	7.761,65	70.000,00	698.403,35	0,88512	618.447,27
3	788.900,00	7.889,00	70.000,00	711.011,00	0,83058	590.400,00
4	801.714,32	8.017,14	70.000,00	723.697,18	0,77842	562.218,52
5	814.605,00	8.146,05	70.000,00	736.458,95	0,72806	534.000,00
6	827.570,00	8.275,70	70.000,00	749.294,30	0,67938	505.750,00
7	840.609,00	8.406,09	70.000,00	762.202,91	0,63226	477.500,00
8	853.723,00	8.537,23	70.000,00	775.185,77	0,58668	449.250,00
9	866.902,00	8.669,02	70.000,00	788.233,00	0,54264	421.000,00
10	880.146,00	8.801,46	70.000,00	801.344,54	0,50004	392.750,00
11	893.455,00	8.934,55	70.000,00	814.520,45	0,45886	364.500,00
12	906.829,00	9.068,29	70.000,00	827.760,71	0,41908	336.250,00
13	920.268,00	9.202,68	70.000,00	841.065,32	0,38070	308.000,00
14	933.772,00	9.337,72	300.000,00	-214.222,99	0,34372	-73.600,00
				2.279.612,43		2.279.612,43
				Riduzione Annua	1,00%	
				Tasso di attualizz	5,4608%	
				Valore Impianto		€ 2.279.612,43

Il riferimento attualizzato ai redditi percepibili è legato esclusivamente al calcolo del valore dell'impianto nella situazione attuale. Tenuto che occorre rendere commercialmente appetibile un potenziale acquirente/investitore, anche in considerazione delle già evidenziate incognite del mercato dell'energia che potrebbero deprimere la possibilità di vendita dell'impianto nel contesto attuale, ovvero della legittima attesa di un equo utile d'impresa, ritengo che il valore di € 2.339.612,43 debba esser abbattuto di un terzo (33,33%) per pervenire ad un più probabile valore di mercato pari a € 1.559.819,61.





Faccio presente che nell'elaborazione del calcolo non ho stimato in modo autonomo l'alloggio del custode, in quanto ritenuto strettamente connesso con l'impianto fotovoltaico e funzionale allo stesso, quindi incluso nella valutazione complessiva.

Ritengo invece vada considerata una somma in detrazione di € 4.500,00 per i necessari oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (v. risposta al quesito 11); pertanto, nella formazione del lotto il prezzo a base d'asta scende ad € 1.555.319,61 arrotondato a € **1.555.000,00 (unmilione cinquecentocinquantaquattroemila/00)**.

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Il quesito non riguarda la presente procedura trattandosi di piena proprietà.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un compendio immobiliare in agro di San Severo (FG), Località Ratino, raggiungibile addentrandosi nel tratturo interpoderale con accesso dalla Strada Statale 16 al km 654,300 per poi raggiungere in foglio 110: particella 471 (Ente Urbano, ha 03.06.10), particella 471 subalterno 1 (parco fotovoltaico con infrastrutture annesse, Zona Censuaria 2, Categoria D1, Rendita € 1.710,00); particella 471 subalterno 2 (alloggio del custode, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale mq.84, Rendita € 227,76).

Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con strada vicinale e, procedendo in senso orario, con: foglio 110 particella 154; foglio 110 particella 386, foglio 110 particella 468.

Trattasi di un parco fotovoltaico di prima generazione, ancorato al terreno e con potenza nominale di 999,66 kWh, con annesse cabine elettriche, operativo dal novembre 2007.



L'impianto beneficia della tariffa incentivante a seguito di apposita convenzione sottoscritta con il Gestore dei Servizi Elettrici (G.S.E. S.p.a.) il 16/11/2007 e con scadenza il 15/11/2027.

L'area è completamente recintata ed è munita altresì di impianti di illuminazione e videosorveglianza.

Nell'area è presente anche un'abitazione di tipo popolare su un livello adibita ad alloggio del custode, costituita da soggiorno, camera da letto, cameretta, oltre corridoio, bagno e cucinino, con una superficie lorda in pianta di mq 82 circa.

Il parco fotovoltaico evidenzia un buono stato manutentivo, mentre l'alloggio del custode necessita di lavori di manutenzione straordinaria, nonché di procedure di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale.

Prezzo a base d'asta, al netto dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 1.555.000,00 (unmilione cinquecentocinquantaquemila/00).**

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Gli immobili di cui alla presente procedura sono nella piena disponibilità di  titolare, come già detto in altra parte della presente relazione, di due specifiche convenzioni (tariffa incentivante e ritiro dedicato dell'energia elettrica prodotta) sottoscritte con il Gestore dei Servizi Elettrici (G.S.E. S.p.a.). In risposta a specifico accesso e quesito presso l'Agenzia delle Entrate, mi è stato inoltre comunicato che non esistono contratti di fitto e/o comodato per gli immobili pignorati (*Allegato 6*).



8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Non ho elementi da segnalare al riguardo.

9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Nel ventennio considerato, secondo quanto riportato dalla certificazione notarile in atti, i beni sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 04/02/1987 ai nn. 2016/215296, nascente da atto di trasformazione di società del 05.12.1986 in notar [REDACTED], a favore della [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 279
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 275
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 313
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 387
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 417
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 314
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 388
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 311

Atto omologato il 23/12/1986 al n. 2826 di decreto, trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Cagliari in data 08/01/1986 al n.117 Registro Ordine, con il quale l'assemblea generale straordinaria della [REDACTED]



- TRASCRIZIONE del 04/02/1987 ai nn. 2017/215297, nascente da atto di costituzione di società e conferimento del 05/12/1986 in notar [REDACTED], a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 275
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 279
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 313
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 387
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 417
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 314
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 311

Atto omologato il 23/12/1986 al n. 2827 di decreto, trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Cagliari in data 08.01.1987 al n. 96 Registro Ordine, mediante il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] A. il ramo d'azienda costituito da fabbricati industriali, impianti, macchinari, attrezzature, materie prime crediti, debiti e personale addetto e quant'altro inerente al settore di operatività concernente l'esecuzione di opere di fabbricazione e di lavori di ingegneria industriale e civile, pubblica e privata.

Vengono tra l'altro conferiti i terreni sopra descritti.

- TRASCRIZIONE del 24/01/1989 ai nn. 1693/253414, nascente da atto di trasformazione di società dell' 11/11/1988 in notar [REDACTED] a favore della [REDACTED]

[REDACTED]



- Terreno in San Severo foglio 110 particella 275
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 279
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 313
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 387
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 417
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 314
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 311

Atto omologato dal Tribunale di Cagliari in data 10/12/1988 al n. 2888/88 di decreto e trascritto in data 19/12/1988 al n.13582 Reg. Ordine, mediante il quale l'Assemblea straordinaria di [REDACTED]

[REDACTED] ha deliberato tra l'altro di trasformare il tipo giuridico della società da [REDACTED]; ed il trasferimento della sede sociale da Cagliari a Roma.

- TRASCRIZIONE del 22/02/1989 ai nn. 4396/255544, nascente da atto di trasformazione di società del 18/01/1989 in notar [REDACTED] rep. n. 291376, a favore della S [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto:

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 275
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 279
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 313
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 387
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 417
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 314
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 311

Atto omologato dal Tribunale di Roma con decreto in data 08/02/1989 al n.1591, mediante il quale l' [REDACTED]

[REDACTED] ha deliberato la trasformazione in spa, mutando



conseguentemente la propria denominazione sociale in [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 02/01/2008 ai nn. 10/10, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 13/12/2007 in notar [REDACTED] rep. n. 81232/17995, a favore [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in superficie di:

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 471 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: premesso che: - la società [REDACTED] proprietaria di un terreno sito nel Comune di San Severo (FG) Strada Statale n. 16 Adriatica km 654,300 della superficie complessiva di ha 20.73.40 individuato nel catasto terreni di San Severo (FG), al foglio 110 particella 468, agendo nell'interesse [REDACTED] ha presentato dichiarazione di inizio attività al gestore dei servizi elettrici G.E.E. s.p.a. (ex G.R.T.N.) e allo sportello unico per l'edilizia del Comune di San Severo (FG) prot. 0018237 del 03 novembre 2006 per la realizzazione, su parte del terreno anzidetto, di un impianto fotovoltaico identificato con il codice n. 1337, - è intenzione [REDACTED] costituire in capo alla [REDACTED] il diritto di superficie su detta parte di terreno, affinché la medesima [REDACTED] possa poi concedere l'impianto ivi realizzato in locazione finanziaria alla stessa [REDACTED] tutto ciò premesso, la società [REDACTED] ha concesso alla società [REDACTED] che ha accettato, il diritto di superficie sopra e sotto il suolo al fine di costruire e mantenere in loco un impianto fotovoltaico della potenza nominale di kwp 999,66 su parte del terreno descritto in premessa e precisamente: - terreno in San Severo (FG), Strada Statale n. 16 Adriatica km. 654,300, della superficie complessiva di ha 3.06.10 censito nel catasto terreni al foglio 110, nuova particella 471, derivata dalla particella 468, ente urbano, di ha 3.06.10, senza redditi.

Il diritto di superficie è stato concesso sopra e sotto il suolo, per la durata indicata successivamente, al fine della realizzazione e al mantenimento in loco dell'impianto



fotovoltaico sopra descritto ed al suo successivo utilizzo ai fini della produzione di energia elettrica. La durata del diritto di superficie è stata stabilita per un periodo di anni 15, salva la possibilità di esercizio del diritto di opzione in via anticipata, da parte della [REDACTED], dello stipulando contratto di leasing di cui in premessa.

La proprietà dell'impianto fotovoltaico passerà [REDACTED] con il pagamento del diritto di opzione che sarà previsto dal contratto di leasing o in caso di riscatto anticipato. La concessione del diritto di superficie di cui al contratto ha luogo a titolo gratuito, senza spirito di liberalità.

Gli accertamenti ipotecari, inoltre, evidenziano i seguenti gravami:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 01/04/2022 ai nn. 8027/6358, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/03/2022, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Roma, rep. n° 8523, a favore [REDACTED] con sede in Cagliari [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] avente per oggetto piena proprietà per l'area di:

- Opificio (D1) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1
- Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.2
- Terreno in San Severo foglio 110 particella 471
- DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 28/01/2014 ai nn. 1884/1622, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 17.01.2014, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n° 1080, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - codice [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto piena proprietà per l'area di:

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 471
- Fabbricato industriale (D7) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1
- Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.2

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:



[REDACTED]

L'azione revocatoria che si trascrive ha ad oggetto l'atto di conferimento del 05/12/2012 a rogito del notaio [REDACTED] (rep. 86162 - racc. 20817), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 10/12/2022 al n. 23531 r.g. e n. 18206 r.p., con cui la [REDACTED] il complesso aziendale denominato ramo d'azienda gestione e sviluppo immobiliare comprendente gli immobili di cui al quadro B. Si precisa che la creditrice [REDACTED] ha agito in giudizio a mezzo della procuratrice [REDACTED]

- DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 02/03/2015 ai nn. 3131/2406, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 16.02.2015, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n° 1763/15, a favore di [REDACTED] - codice

[REDACTED]

- Terreno in San Severo foglio 110 particella 471
- Opificio (D1) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1
- Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.2
- Fabbricato industriale (D7) in San Severo foglio 110 particella 468 sub.1

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

L'azione revocatoria che si trascrive ha ad oggetto l'atto di conferimento del 05/12/2012 a rogito del [REDACTED] (rep. 86162 - racc. 20817), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 10/12/2012 al n. 23531 r.g. e n. 18206 r.p., con cui la [REDACTED] ha conferito alla Sagedil srl il complesso aziendale denominato ramo d'azienda gestione e sviluppo immobiliare comprendente gli immobili di cui al quadro B, nonché l'atto del 04/07/2014, autenticato nella sottoscrizione da [REDACTED] Notaio in Genzano di Roma, il 07/07/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 07/07/2014 al n. 10175 r.p. e n. 12766 r.g., con cui [REDACTED]



██████████ ha istituito il trust "██████████
██████████ ed ha conferito nello stesso l'immobile sito in comune di San Severo (FG),
distinto al NCEU al foglio 110, particella 468, sub 1, cat. D7.

Si precisa che la creditrice ██████████ ha agito in giudizio a mezzo della
procuratrice ██████████ si precisa, inoltre, che l'immobile sito in
comune di San Severo e distinto al N.C.E.U. al foglio 110, particella 471, sub 1,
attualmente identificato con la categoria catastale D1, era precedentemente identificato
con la categoria catastale D7.

*10)-alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché
all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa
acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto
dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000
mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un
tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56
D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al
compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della
medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

Unisco alla presente relazione tecnica di stima l'Attestato di Prestazione Energetica
(APE), redatta dal ██████████ e depositata in data odierna, relativa
all'alloggio del custode in foglio 110 particella 471 subalterno 2 (*Allegato 7*).

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso
negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto
desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le
eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta
rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione
del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale
data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire
o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in
sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*



d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Il parco fotovoltaico denominato [REDACTED] San Severo n. 1337 - di proprietà di [REDACTED] in foglio 110 particella 471 subalterno 1 - è stato realizzato a seguito di Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 03/11/2006, Protocollo n. 18237 presentata al Comune di San Severo (FG) (*Allegato 8*). I lavori sono stati ultimati il 16/11/2007.

L'alloggio del custode, invece, è stato realizzato con licenza edilizia n. 19 del 02/10/1984, rilasciata dal Comune di San Severo (FG).

La comparazione tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi rilevati evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate per quanto concerne il parco fotovoltaico le tre cabine elettriche.

L'alloggio del custode, oggetto di diversi accatastamenti (*Allegato 9*), presenta come già detto alcune modifiche nella ripartizione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria in atti, con l'unificazione di due vani, precedentemente classificati come cucina e tinello, in un unico ambiente adibito a soggiorno e la conseguente eliminazione di una porta interna. La trasformazione dell'originario ripostiglio nell'attuale cucinino non determina invece difformità.

All'esterno è inoltre presente una tettoia che non risulta autorizzata e che potrà esser rimossa o sanata.



A questo ultimo riguardo, faccio presente che trattasi di difformità che possono essere regolarizzate attivando presso il Comune di San Severo (FG) procedura in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/01, ricorrendo i presupposti della cosiddetta doppia conformità. Le opere realizzate, infatti, seppur sprovviste di titolo abilitativo, sono rispettose della disciplina urbanistica ed edilizia comunale, con riferimento sia a quella vigente al momento dell'effettuazione degli interventi, sia a quella vigente al momento della eventuale delle richieste in sanatoria.

Per questa prima procedura stimo un costo pari a € 2.000,00 tra oneri, sanzioni, diritti di segreteria e compenso professionale; si dovranno quindi redigere e presentare sia il nuovo Tipo Mappale, dovuto alla modifica della sagoma del fabbricato determinata dalla tettoia, sia il Documento Catasto Fabbricati (Docfa) per il nuovo accatastamento dell'appartamento, con planimetria corretta del perimetro e degli spazi interni dell'immobile, con un costo complessivo stimato per le due procedure € 1.400,000 tra diritti di segreteria e compenso professionale.

Per il fabbricato in questione non ho riscontrato il certificato di agibilità, indispensabile per l'eventuale di un immobile realizzato in data successiva al 01/09/1967.

La vigente Segnalazione Certificata di Agibilità (Sca) - che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico degli impianti – può essere richiesta da tecnico abilitato a conclusione delle procedure di regolarizzazione e/o verifica e previo ripristino e/o adeguamento tecnico/amministrativo degli impianti non funzionanti o non correttamente utilizzati.

La Segnalazione Certificata di Agibilità per l'alloggio del custode comporta un ulteriore onere di € 1.100,00, tra diritti di segreteria e compenso professionale, nonché le certificazioni riguardanti gli impianti elettrico e termoidraulico.

In definitiva tra regolarizzazione urbanistica/edilizia (€ 2.000,00), Tipo Mappale e Docfa (€ 1.400,00) e Sca (€ 1.100,00), stimo un costo totale di € 4.500,00 detratti dal valore di stima prima dell'indicazione del prezzo a base d'asta.



Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Il parco fotovoltaico denominato [REDACTED] San Severo n. 1337, la cui realizzazione è stata conclusa il 16/11/2007, possiede regolare certificato di collaudo, sottoscritto in pari data dal [REDACTED] Partita Iva

[REDACTED] ovvero la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, redatta e sottoscritta dallo stesso ai sensi del D.M. 20/02/1992 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28/02/1992) che ha approvato il relativo modello di dichiarazione di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti (*Allegato 10*).

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 471/Reg. 2023 rilasciatomi il 27/09/2023 dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo (*Allegato 11*), attesta, secondo il Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato dal Consiglio Comunale di San Severo con deliberazione n.33 del 03/11/2014 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 173 del 18/12/2014 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda, n. 152 del 27/12/2014-, nonché ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia - approvato con delibera della Giunta Regionale n. 176 del 16/12/2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 40 del 23/03/2015-, ovvero del Piano di Bacino della Puglia, Stralcio " Assetto Idrogeologico" - approvato con delibera n. 39 del 30/11/2005 dal Comitato Istituzionale dell' Autorità di Bacino della Puglia e successiva delibera n. 59 del 04/10/2023 di approvazione delle integrazioni e modifiche alle perimetrazioni relative al territorio del Comune di



San Severo, così come riportato nel PUG - Parte Strutturale - Quadro C-, che l'area riportata al Catasto Terreni in foglio 110 particella 471 (Ente Urbano),

A) in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - Parte Programmatica, risulta qualificata come Es "Zona agricola pregiata", ossia di alto valore agronomico a produzione specializzata, di cui all'art. p45 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PUG, secondo le prescrizioni dell'art. s23.2.

Le prescrizioni urbanistiche di zona per l'Articolo s23. 2 - Es: Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata), sono le seguenti.

23.2.1 - Costituiscono la zona Es le aree destinate all'attività agricola intorno alla città, utilizzate prevalentemente per oliveti, vigneti, frutteti, ecc.

23.2.2 - L' intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia.

a) Per gli edifici di origine agricola che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti esclusivamente interventi volti al loro recupero con mutamento della destinazione all'interno del settore agricolo (per funzioni agrituristiche, ad esempio), per funzioni residenziali o per funzioni ricettive legate al settore agricolo quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agroalimentare, ecc.

b) Per gli edifici a destinazione residenziale conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: ampliamento della Sul (Superficie utile lorda) in misura massima del 15% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 100 mq; H = 6,5 m.

In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l' ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.

c) Per i fabbricati aventi, alla data di adozione delle presenti norme, destinazione



produttiva l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri: ampliamento della Sul in misura massima del 5% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 200 mq; H = non superiore a quella dell' edificio ampliato;

d) Per le aree già utilizzate a fini ricreativi e /o sportivi, per destinazioni di cui al successivo comma 3), per accorpamenti non superiori a 20.000 mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura Rc massimo = 5%; H massima = 4,5 m, fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.

e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.

f) L' area d' intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all' unità minima colturale di 10.000 mq.

23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

-per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni agricole (A), residenziali (R), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.2.2);

-per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.2.2) è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi) ;

-per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni per servizi (S), limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

23.2.4 - Gli interventi - edilizi e non - devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L' attività agricola va esercitata nel





rispetto dell' assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.

23.2.5 - È consentita la realizzazione di casette d'appoggio, quali elementi della tipologia rurale rinveniente dall' uso di fabbricati di ridotte dimensioni, per uso diurno o comunque temporaneo, della superficie non superiore a mq. 50 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; potranno essere dotate di pergolati e/o verande, aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta d'appoggio.

B) in base alle previsioni del P.P.T.R. così come modificate con deliberazione n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto "Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)-Approvazione", l'area insiste nell'Ambito Paesaggistico "Tavoliere" ed è assoggettata al relativo Sistema delle Tutele e alla specifica normativa d' uso, così come di seguito specificato:

- L' area (100 %) ricade in zona tipizzata come Ulteriore contesto paesaggistico (UCP)-Paesaggi rurali, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell' art.7.6.3.8 delle N.T.A. del P.U.G.;

C) in base alle previsioni del P.A.I., così come riportato nel P.U.G. - Parte Strutturale
- Quadro C, l'area (100 %) ricade in Area a Pericolosità idraulica bassa (B.P.), disciplinata dall' art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.

L'area in questione non è soggetta a vincolo ex art. 10, comma 2 della L.21/11/2000 n.353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi).

La sua utilizzazione è subordinata al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie derivanti da leggi statali e regionali, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché da vincoli pregiudizievoli.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso





inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

Il quesito non riguarda la presente procedura.

* * * * *

Elenco, infine, i documenti allegati

- 1) Verbale di sopralluogo e documenti forniti dal Legale dell'esecutato.**
- 2) Ispezione ipotecaria all'attualità.**
- 3) Visure catastali.**
- 4) Estratto di mappa ed ortofoto.**
- 5) Planimetrie e fotografie.**
- 6) Attestazione Agenzia delle Entrate.**
- 7) Attestato di Prestazione Energetica.**
- 8) Comunicazione del Comune di San Severo.**
- 9) Documentazione acquisita dai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.**
- 10) Certificato di collaudo e Dichiarazione di conformità dell'impianto.**
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica.**
- 12) Quadro riassuntivo Lotto unico.**

Foggia, 17 dicembre 2023

In fede, l'Esperto

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



AVV. ANTONIO COCCO
71122 Foggia – Via Antonio Salandra, 1 0881.723962
PEC : antoniococco@pec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.g. n.122/2022 R.G.Es.

SI DA ATTO CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA PERIZIA NELL' IMPIANTO L'ESECUTATA HA RIFERITO DI AVER SOSTITUITO N.72 PANNELLI CON 54 PANNELLI DI POTENZA SUPERIORE A QUELLI SOSTITUITI IN MODO CHE LA POTENZA TOTALE DELL'IMPIANTO E' RIMASTA PRESSOCHE' LA STESSA OVVERO 0.99984 MW

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV.  ANTONIO COCCO